MEMBERIKAN SENTUHAN MODERN PADA RUMAH ANDA

PT. YKK ALUMICO INDONESIA, perusahaan patungan (PMA) antara PT. KASIH SABARI, PT. MULTI RAHARJA EKA dan **YOSHIDA KOGYO KABUSHIKI KAISHA** (salah satu produsen alumunium besar di Jepang), kini memperkenalkan kusen-pintu-jendela dari bahan Alumunium khusus untuk rumah. Dengan hanya menambah sedikit biaya, akan anda dapatkan kelebihan dan keuntungan yang maksimal dibandingkan dengan bahan kayu. Sukucadang dan asesori produk YKK diimpor dari Jepang, sehingga selalu tersedia dan terjaga kualitasnya.

KELEBIHAN BAHAN ALUMUNIUM YKK DIBANDINGKAN DENGAN BAHAN KAYU

KAYU		YKK ALUMUNIUM
Tidak tahan terhadap rayap, mudah keropos.	SERANGAN RAYAP	Bebas dari rayap, tidak akan keropos.
Warna cepat luntur, harus sering di cat ulang.	PEMELIHARAAN	Warna tidak akan luntur, tidak perlu dicat ulang.
Tingkat kebocoran air, udara dan suara sangat tinggi.	KEBOCORAN AIR, UDARA, SUARA	Kedap air, udara dan suara, karena dilengkapi karet Weathership.
Secara tradisional, perlu tenaga ekstra.	PEMASANGAN	Pemasangan sangat mudah dan cepat.
Tampil biasa saja.	PENAMPILAN RUMAH	Tampil modern, citarasa tinggi.
Terkadang sulit di buka-tutup, karena muai-susut tidak tetap.	PEMAKAIAN	Kondisi apapun, tetap mudah dibuka-tutup.

NIKMATI GAYA HIDUP MODERN DENGAN YKK ALUMINIUM ARSITEKTURAL

YKK

ALUMINIUM ARCHITECTURAL PRODUCT

PT. YKK ALUMICO INDONESIA
Kantor Pusat : Chase Plaza Lt. 3, Jl. Jend. Sudirman Kav. 21
Jakarta. Telp. 5208085, 5704430

Agen Penjualan : **PT. TAMINDO PERMAI GLASS**
Showroom : Jl. Raya Mangga Dua Blok F 1/6
Jakarta 10730. Telp. 6009949, 6011522

YKK Cabang Surabaya
Ambengan Plaza A-2, Jl. Ngemplak 30
Surabaya 60272. Telp. (031) 519998

Ir. Si Kt Gde Gunawan

Ir. Giyono

I Made Dapir

saiannya mengalami kemunduran, sehingga baru pada Oktober lalu Bali Imperial siap menerima tamu. Kemunduran tersebut, menurut Hendirman, disebabkan terlalu banyak terjadi perubahan desain. Berkaitan dengan itu, pelaksanaan konstruksi antara pekerjaan struktur blok utama dan finishingnya sempat terhenti sekitar 3 bulan karena menunggu gambar arsitektur. Adanya sejumlah perubahan desain yang mengganggu kelancaran kerja nampaknya memang tidak terhindarkan, mengingat ada beberapa konsultan arsitektur dan interior yang baru masuk pada saat konstruksi berlangsung. ''Semua pihak yang terlibat, seperti operator, owner, arsitek memiliki andil dalam munculnya perubahan-perubahan desain. Masing-masing pihak menginginkan adanya perbaikan desain karena melihat kekurangan, baik dalam segi keamanan, kenyamanan, ataupun estetika,'' jelasnya.

Pembangunan proyek dilaksanakan dengan cara *fast-track*, dengan melibatkan sekitar 10 konsultan dan 18 kontraktor spesialis, dan beberapa subkon. Pelaksanaan konstruksi dibagi atas 2 tahap. Tahap pertama: pembangunan blok utama, dan tahap kedua: pembangunan bungalow. Seperti halnya dalam perancangan arsitektur, manajemen konstruksinya juga mengalami pergantian. Pelaksanaan pembangunan tahap pertama dibawah Manajemen Konstruksi dari Satria Balitama sendiri *(in house CM)*. Tetapi selanjutnya, ungkap Hendirman, ketika masuk pada tahap finishing, *in house CM* itu dipimpin oleh seorang Manager Proyek yang disewa. Karena melihat pekerjaan mulai *complicated* , dan dikhawatirkan proyek tidak berjalan seperti rencana. Namun, akhirnya, setelah satu tahun berjalan, *in house CM* dibubarkan dan kontrak dengan tenaga ahli yang menjadi PM diputuskan karena tidak banyak membawa perbaikan terhadap kelancaran proyek. Dan mulai Juli 1991, pembangunan proyek ini, dikomandani oleh PT Jaya CM Manggala Pratama dengan wewenang sebagai PM dan CM sekaligus.

Menurut Ir. Hadisoetrisno, SE, Direktur PT Jaya CM MP, ketika menerima tugas ini, kondisi di lapangan pada saat itu, struktur blok utama mencapai 95 persen (tidak termasuk *additional wing*), dan finishing sekitar 3-4 persen, serta pembangunan tahap kedua (bungalow) yang baru akan dimulai. Saat itu kontraktor sudah ada di lapangan adalah PT Pulau Mas Utama, PT Meta Epsi, dan PT Tunas Jaya Sanur.

Dalam perjalanan pelaksanaan, ungkap Ir. Riyadi Suryatenggara, Wakil Kepala Unit VI Jaya CM, beberapa target waktu yang direncanakan tidak bisa dicapai. Karena, ternyata sebagian desain belum sampai kepada perancangan detail. Padahal, untuk membawa desain sampai ke tahap dapat dilaksanakan di lapangan juga tidak mudah. Karena selain harus mendapatkan kesepakatan desain diantara sesama konsultan, harus pula diusulkan ke pemilik proyek dan operator hotel untuk mendapat persetujuan. Padahal ketika itu, operator belum terlibat aktif di site, dan komunikasi dilakukan melalui fax sehingga memerlukan waktu yang relatif lebih lama. Walau sudah begitu, pada saat operator mulai aktif di lapangan, adanya perbaikan-perbaikan, terutama dalam hal detail tetap tak terhindarkan. ''Hal-hal semacam itulah yang mewarnai penyimpangan skejul,'' ungkap Hadisoetrisno.

Perlu Adaptasi

Mengadakan rapat bulanan dengan para konsultan nasional maupun asing yang terlibat, di site maupun di Jakarta, antara lain upaya yang ditempuh Jaya CM. Selain itu, untuk kasus-kasus yang memerlukan penanganan cepat, mereka bersama kontraktor berusaha mencari jalan keluar, dan selanjutnya meminta persetujuan ke konsultan. Sejak awal, tutur Hadisoetrisno, disadari tugas yang diterima tidak mudah. Mengingat Jaya CM terlibat saat konstruksi sudah berjalan, dan adanya sejumlah desain yang belum jelas. ''Kami harus beradaptasi dengan kondisi yang ada, karena pola kerja kami agak berbeda dengan pola kerja yang diterapkan sebelumnya. Dengan pengertian dan kerjasama yang baik diantara semua pihak yang terlibat, pembangunan berjalan sesuai dengan harapan pemilik proyek , walaupun dengan beberapa kekurangan,'' ungkapnya. Untuk proyek ini, Jaya CM MP mengerahkan 20 orang staf, dengan Ir. Iskandar sebagai Manajer Proyek, dan Ir. Hary Sunaryo sebagai Manajer Lapangan.

Saat ini pekerjaan yang masih tertinggal adalah finishing interior bungalow, *additional wing* blok utama yang hingga Oktober lalu progresnya mencapai 75 persen, dan beberapa penyempurnaan di daerah blok utama, serta lansekap. Penyelesaian pembangunan proyek diharapkan selesai seluruhnya sebelum Februari 1993, karena *grand opening* menurut rencana akan berlangsung pada bulan tersebut.

Pembangunan *additional wing*, ujar Hendirman, memang dilaksanakan belakangan, karena desainnya juga tidak dilakukan bersamaan dengan perancangan blok utama karena menyesuaikan dengan sisa tanah yang ada. Pembangunan bagian ini (struktur bawah dan atas, finishing, M&E, serta interior) dilaksanakan oleh PT Layla Corporation. Menurut Ir. Giyono, Manajer Proyek Layla Corp., pelaksanaan konstruksi dimulai April 1992. Bila melihat waktu yang diskejulkan, pelaksanaan *additional wing*, mengalami sedikit kemunduran. Hal tersebut, ujarnya, antara lain karena adanya penyesuaian-penyesuaian desain, pekerjaan tambah, keterbatasan ruang kerja. ''Pembangunan bagian ini tidak boleh mengganggu operasional hotel.'' Namun demikian, Giyono, optimis dapat menyelesaikan proyek sebelum *grand opening*.

Pekerjaan struktur bangunan blok utama ditangani oleh PT Kadi Internasional, sedang finishingnya dikerjakan oleh PT Pulau Mas Utama. Pekerjaan finishing mulai dilaksanakan pada Oktober 1990, sesuai dengan kontrak pertama, yakni antara Oktober 1990 hingga September 1991. Skup pekerjaan Pulau Mas Utama antara lain: finishing kamar tamu (tidak termasuk pekerjaan lantai kayu), public area (lobi, restoran outdoor, dan coffee shop), serta *convention hall* terbatas pada pekerjaan atap dan lantai. Demikian dijelaskan Ir. H. Budisantoso, Manajer Proyek Pulau Mas Utama. Secara teknis, menurutnya, tidak dijumpai masalah yang berarti. Yang dirasakan sebagai hambatan justru masih banyaknya desain yang belum sampai ke perancangan detail. ''Secara keseluruhan desain sudah ada, tapi untuk dilaksanakan perlu langkah lebih lanjut,'' ujarnya. Karena hal itu pula, ungkap Hendirman, kontrak kerja Pulau Mas Utama diperpanjang hingga Agustus 1992. Total nilai

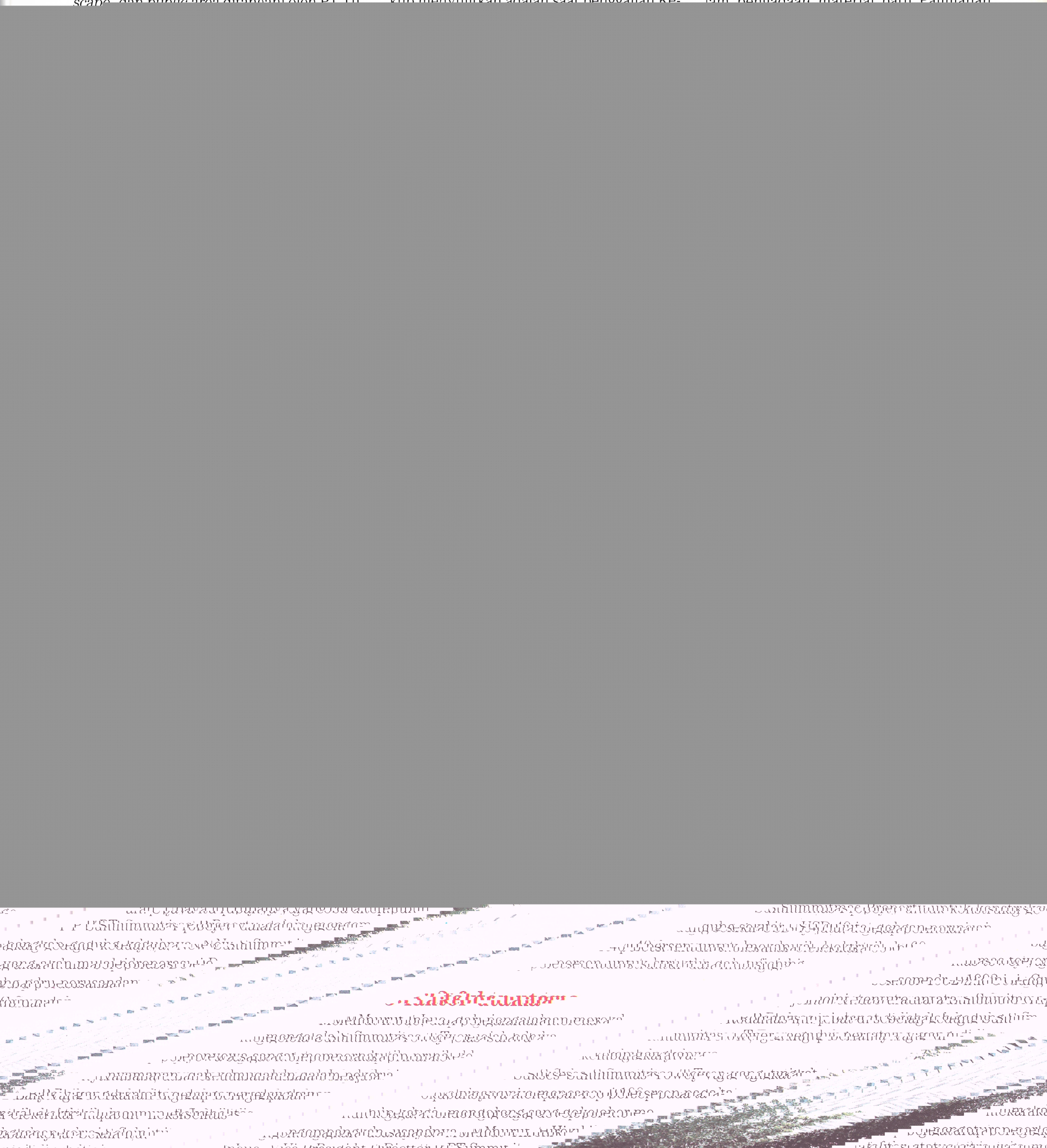
kontrak yang diperoleh Pulau Mas Utama pada proyek ini Rp 5,5 milyar, dan bersifat *lumpsum*.

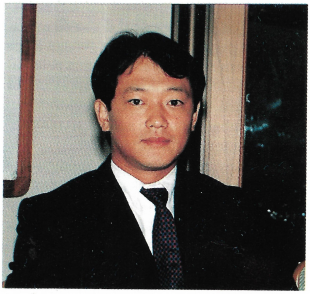
Paket pekerjaan bungalow (struktur, finishing, dan lansekap, serta kolam renang), Kecak Swimming Pool, Garden Pool, *hardscape*, dan *public area* ditangani oleh PT Tu-

saian bungalow keseluruhan, tutur Ir. Si Kt. Gde Gunawan, Site Manager, diharapkan pada Januari 1993.

Menurutnya, kesulitan teknis yang berarti tidak dijumpai selama pembangunan bungalow, dan hardscape. Pekerjaan yang cukup menyulitkan adalah saat penggalian Ke-

yang digali dengan plastik. Disamping itu mereka juga melakukan dewatering. Tenaga kerja yang dikerahkan pada saat puncak sekitar 1.500 orang. Yakni saat menggarap bungalow, Kecak Pool, dan hardscape. Kendala lain yang dijumpai, menurut Dapir, dalam pengadaan material batu Palimanan





Hiroki Inoue

AC split memiliki sistem kontrol sendiri, sehingga temperatur tiap-tiap zona tertentu dapat diatur sesuai dengan kebutuhan. Menurutnya, setiap lantai atas zona Selatan, Utara, dan tengah (core), dan setiap zone di bagi atas subzone. Jumlah total unit AC split setiap lantainya 17 unit. Menurut Rusdi, sistem split memang lebih simpel dibandingkan sistem sentral. Dengan sistem sentral diperlukan sistem pendukung, yakni *Variable Air Volume (VAV)* untuk menjamin keluarnya udara dingin sesuai dengan kebutuhan suatu zone.

Selain kenyamanan dan kemudahan dalam bekerja, faktor keselamatan pemakai gedung juga mendapat perhatian. Ketiga faktor tersebut, dikatakan Inoue, lebih mendapat prioritas dibanding penampilan eksterior bangunan. '' Di luar tidak perlu kelihatan mahal, cukup sesuai dengan lingkungan. Tetapi untuk bagian dalam harus hadir dengan kualitas prima. Untuk itu digunakan sistem dan jenis barang yang dapat mendukung

warna, ketinggian bangunan. Warna yang digunakan tidak jauh berbeda, yakni abu-abu, dan putih,'' jelasnya. Lagipula, menurutnya, bila New Summitmas muncul dengan karakter vertikal, jelas Summitmas Tower sebagai gedung yang telah lebih dulu muncul akan tenggelam.

Memperhatikan detail

Besaran massanya, ungkap Ir. Emil Syafri, Arsitek PT Encona Engineering, selain berdasarkan kondisi tapak, juga berdasarkan pertimbangan kemungkinan pembagian ruang kerja para penyewa. Ditambahkan Inoue, lebar masa bangunan New Summitmas yang 11 meter keluar dari pertimbangan tersebut, yakni mempertimbangkan lay-out ruang kerja yang memiliki ruang-ruang tertutup dan area resepsionis. Pada olahan ruang dalamnya, jelas Emil, faktor efisiensi ruang sangat diperhatikan. Hal ini bisa dilihat dari olahan daerah servis yang sangat efisien, yakni hanya sekitar 19 persen (termasuk toilet, tempat sholat, dan koridor) dari luas keseluruhan.

Selain itu, terlihat pula rancangan detail sangat diperhatikan. Hal itu, misalnya dapat dilihat pada olahan eksteriornya. Dengan asumsi daerah sudut merupakan tempat favorit bagi eksekutif atas, jendela di daerah tersebut diperlebar. Contoh lain adalah adanya *vestibule (double door system)* pada pintu masuk utama. Maksudnya, untuk menghemat AC dan memberi ruang peralihan pada tamu dari kondisi udara luar ke kondisi udara ber-AC. Hal yang lain adalah perhatian yang diberikan pada pemakai gedung khususnya pemeluk agama Islam, yakni dengan menyediakan mushola kecil di setiap lantai. 'Menyadari sebagian orang In-

wudhu perlu disediakan di setiap lantai,'' ujar Inoue.

Untuk memberi fleksibelitas yang lebih tinggi pada penyewa dalam meletakkan perlengkapan kantornya, terutama yang berbobot berat, daya dukung lantai pada daerah tertentu didesain lebih besar dari standar yang umum. Kalau biasanya daya dukung lantai untuk gedung perkantoran sekitar 250 kg/m2 - 300 kg/m2, daya dukung gedung New Summitmas pada daerah seputar core didesain 500 kg/m2. Sedang daya dukung lantai pada daerah perimeter 300 kg/m2. Pembagian tersebut berdasarkan studi perletakan peralatan kantor.

Struktur atas gedung ini menggunakan sistem rangka dengan konstruksi beton bertulang. Sedang struktur bawahnya menggunakan pondasi dalam tiang pancang precast prestress mutu K 500, dengan kedalaman rata-rata 16 m. Tiang pancang tersebut memiliki dimensi 40 cm x 40 cm dengan kapasitas beban rencana 100 ton/tiang. Jumlah total seluruhnya 578 titik tiang pancang.

Dijelaskan Emil, berkaitan dengan pengkondisian udara yang menggunakan sistem split, di keempat sisi gedung dibuat coakan secara simetris di tengah setiap bidang. Khusus untuk ketiga sisi, yakni samping kiri, kanan, serta yang bersisian dengan gedung parkir coakan tersebut diolah sebagai balkoon yang dimanfaatkan untuk penempatan *outdoor unit AC*. Coakan di sisi muka hanyalah suatu konsekuensi untuk mendapatkan bentuk yang simetris.

Memanfaatkan air hujan

Kebutuhan air bersih gedung ini diperoleh dari PDAM, sumur dalam, dan hasil olahan air hujan yang ditampung. Penggunaan air

Bursa Buah.

Konsep pendekatan pada alam, kawasan yang mudah dicapai dari berbagai arah baik melalui Parung maupun jalan Tol Jagorawi, tidak dibuat sebagaimana *real estate*. Pada umumnya kawasan permukiman dibangun dengan gaya perkotaan yang padat dan bentuk perkaplingan yang hampir sama satu sama lainnya. *Site plan* yang dibuat secara profesional dengan keikutsertaan para ahli dari Australia, betul-betul melihat alam sebagai primadonanya.

Sejak dari pintu utama sampai masuk ke dalam kawasan, sudah terlihat bagaimana jalan-jalan lingkungan dibuat dengan memanfaatkan kontur topografi, dengan membiarkan sebagian besar lahan tetap hijau. Potensi vegetasi yang teduh terutama buah-buahan yang cukup lebat sebanyak mungkin dipertahankan, begitu pula dengan tinggi-rendah permainan permukaan tanahnya.

Pohon buah-buah ini bahkan diangkat menjadi salah satu potensi yang dikembangkan dan dimasukkan dalam konsep lingkungan. Selain menjaga pohon *existing* (yang ada) tetap lestari, oleh pengelolanya dengan sasaran dihadirkan pula lebih dari 15 jenis tanaman buah yang sejak pembibitan dan perawatannya dilakukan oleh para ahli lulusan Institut Pertanian Bogor.

''Penghuni dan para tamunya yang hadir akan menemukan juga bursa buah yang menjual berbagai macam buah-buahan yang terkenal enaknya khas daerah Parung dan Bogor. Bila pemilik/penghuni Billabong Park View hasil panen buahnya berlimpah, Mereka dapat menjualnya melalui bursa buah. Mereka bukan sekedar melihat pada nilai uang hasil jualnya, tetapi mereka merasa bangga dan puas karena hasil panennya bisa dimanfaatkan dan dirasakan orang

Suasana alami yang sangat asri pada jalan masuk ke arah lokasi hunian 'rumah kebun' (kiri atas)

Lingkungan hunian yang begitu teratur dan alami (tengah)

Bangunan kantor pemasaran Billabong Parkview yang nyaman dan representatif (bawah)

Kehadiran begitu banyak akses penghubung antara Jakarta - Bogor memang memberikan begitu banyak alternatif pilihan bagi masyarakat ibukota yang ingin menikmati wisata alami. Kota Bogor dan sekitarnya banyak memiliki potensi alam sebagai daya tarik terutama bagi mereka yang membutuhkan ketenangan setelah hampir sepekan disibukkan dengan pekerjaannya.

Salah satu akses jalan yang kini terasa nyaman dilalui karena lalu lintasnya yang tidak terlalu padat, adalah jalan Jakarta Bogor lewat Parung. Jalan yang dikenal dengan lika-likunya serta kehijauannya yang menawan, menjadi pilihan sebagian besar masyarakat karena suasananya yang tidak membosankan dan relatif singkat ditempuh. Diantara kehijauan dan keheningan alami inilah dirancang suatu kawasan pemukiman baru **Billabong Park View** yang cukup lengkap fasilitasnya dan memiliki kekhasan sendiri. Kawasan yang agak menjorok ke dalam ini memang dimaksudkan untuk mendapatkan suasana yang tenang, jauh dari polusi dan memanfaatkan sebanyak mungkin potensi alamnya.

Suasana 'rumah kebun' yang nyaman dengan penataan lansekapnya yang serasi

Selain memiliki berbagai gaya arsitektur yang menarik, kualitas bangunan pun sangat prima karena 'quality control' yang ketat

banyak. Nilai kebanggaan dan perasaan ini tidak dapat dijumpai dimanapun'', demikian dikatakan Ir. Effendi Gunawan, Sales Manager **Billabong Park View** kepada *Asri*. Kelebihan ini menurutnya lebih melengkapi berbagai fasilitas yang akan ada di lingkungan pemukiman, bahkan merupakan suatu konsep kegiatan yang akan terus ada karena memang buah-buahan merupakan salah satu kekhasan di daerah ini.

Rumah Kebun

Sebagai kawasan yang dipersiapkan secara lengkap, **Billabong Parkview** akan sangat menarik karena memiliki berbagai fasilitas pada lingkungannya. Konsep disainnya yang sangat memperhatikan lingkungan tidak mendiamkan begitu saja kawasan hijau di antara bangunan yang ada.

Pada bagian utama dari kawasan yang luasnya sekitar 140 ha, akan terdapat pemandangan alam dan merupakan ciri kehidupan dari pemukiman yang memiliki hamparan rumput hijau. Di sini dibangun berbagai fasilitas yang dinamakan *Billabong Green Club* seperti restoran, lapangan tenis, *squash*, klinik kesehatan, kolam renang, mini teater. Semua fasilitas ini dibangun dengan perencanaan yang tetap menampilkan keindahan lingkungannya yang teduh, nyaman dan memiliki pemandangan terbuka. Untuk perumahannya sendiri diterapkan konsep ''rumah'' yang akan menampilkan lebih banyak kehijauan di halaman. Hal ini sangat dimungkinkan, sebab berbagai gaya arsitektur dari rumah yang ditawarkan bisa dibangun pada kapling berukuran 600 m2 sampai dengan 4000 m2. Kehadiran kebun yang hijau dan luas jelas akan menambah nilai kehidupan dalam bangunan yang disainnya sudah asri.

Koefisien dasar bangunan sekitar 10% sampai 20% yang dipersyaratkan, memang akan membuat kompleks dalam kawasan ini tidak terasa padat sebagaimana perumahan di kota. Ruang-ruang terbuka hijau di antara bangunan dan fasilitas lingkungan yang ada semua di tata dalam suatu lansekap sesuai dengan masing-masing fungsinya. Dengan demikian kebun dan taman yang ada di **Billabong Parkview** bukan hanya sekedar pemandangan yang dinikmati oleh penghuni, tetapi juga mengundang hadirnya banyak burung, sehingga konsep ''rumah kebun'' itu betul-betul akan terwujud.